

Sygnatura akt VIII C 111/20

\$%\$VIII/C/111/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 listopada 2020 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu VIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Martyniec

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 listopada 2020 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa D. Z. i T. Z.

przeciwko(...) z siedzibą we W.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej (...) z siedzibą we W. na rzecz powodów D. Z. i T. Z. solidarnie kwotę 10 075 zł (dziesięć tysięcy siedemdziesiąt pięć złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 17 grudnia 2019 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony pozwanej (...)we W. na rzecz powodów D. Z. i T. Z. solidarnie kwotę 2 770,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII C 111/20

UZASADNIENIE

Powodowie D. Z. i T. Z., zastępowani przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wnieśli o zasądzenie od strony pozwanej (...)kwoty 12 575 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 września 2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego, stosownie do norm prawem przepisanych.

Uzasadniając żądanie podali, iż w dniu 25 stycznia 2017 r. zawarli ze stroną pozwaną umowę deweloperską, zgodnie z którą protokolarne przekazanie przedmiotu umowy, tj. lokalu, w posiadanie kupującego miało nastąpić najpóźniej do 31 grudnia 2018 r., natomiast faktyczne przekazanie nastąpiło w dniu 7 marca 2019 r.; przeniesienie własności lokalu miało zaś nastąpić nie później niż do 30 czerwca 2019 r., a nastąpiło w dniu 4 grudnia 2019 r. Umowa zastrzegła prawo domagania się kary umownej w przypadku zwłoki powyżej 30 dni w przekazaniu lokalu do indywidualnego wykończenia, z przyczyn leżących po stronie dewelopera, w wysokości 0,1 % brutto ceny wynoszącej 215 000 zł, za każdy pełny tydzień zwłoki ponad 30 dni, w stosunku do terminu określonego w umowie, jednak nie więcej niż 3% brutto ceny określonej w § 8 ust. 1 umowy. Kupującemu przysługiwało również prawo domagania się zapłaty kary umownej w przypadku zwłoki dewelopera w zawarciu umowy przeniesienia prawa własności, w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki. Zwłoka w protokolarnym przekazaniu przedmiotu umowy wyniosła 5 tygodni (co skutkuje karą umowną na poziomie 1 075 zł), zaś w zawarciu umowy przeniesienia własności – 23 tygodnie (co skutkuje karą umowną na poziomie 11 500 zł). Strona powodowa dwukrotnie występowała do pozwanej o uregulowanie kar umownych, jednak bezskutecznie.

Strona pozwana, zastępowana przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów kosztów procesu. Pozwana zakwestionowała twierdzenie, jakoby pozostawała w zwłoce z wykonaniem swoich zobowiązań z umowy deweloperskiej, bowiem kluczowym problemem, który przesunął termin uzyskania pozwolenia na użytkowanie (a tym samym – termin przekazania lokalu i zawarcia umowy końcowej), okazała się konieczność wykonania dodatkowych prac w zakresie zabezpieczenia pożarowego. W pierwotnym projekcie przewidziano drogę przeciwpożarową przebiegającą wzdłuż budynku, której fragment położony był na działce należącej do osoby trzeciej; z osobą tą ustalono, że stosowne dokumenty, o ile okażą się potrzebne, zostaną podpisane na etapie realizacyjnym. Jednakże na tym etapie właściciel nieruchomości odmówił pisemnego potwierdzenia zgody, podjęto zatem rozmowy z właścicielem innej działki, przez którą mogłaby przebiegać droga pożarowa, jednak i w tym przypadku nastąpiła odmowa. Powyższe skutkowało podjęciem przez pozwaną decyzji o zaprojektowaniu rozwiązania zamiennego, zakładającego modyfikację trasy drogi pożarowej, jednakże wobec wydania przez Straż Pożarną postanowienia odmawiającego zgody na rozwiązanie zamienne, pozwana opracowała kolejne rozwiązanie zamienne, zakładające instalację przeciwpożarową w budynku, co jednak spowodowało z kolei konieczność poczynienia nowych ustaleń ze (...); ostatecznie po ich wypracowaniu i wykonaniu prac montażowych zostało wydane, w dniu 21 sierpnia 2019 r., pozwolenie na użytkowanie. Konieczność wykonania powyższych kroków wpłynęła na termin zakończenia robót, a zatem w ocenie pozwanej nie pozostawała ona w zwłoce, skoro opóźnienie powstało z przyczyn niezależnych od niej. Pozwana wskazała nadto na dwie jeszcze przyczyny opóźnienia, a to nie dające się przewidzieć w dacie zawarcia umowy deweloperskiej zmiany legislacyjne skutkujące koniecznością uzyskania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz kryzys na rynku budowlanym skutkujący brakiem siły roboczej.

Z ostrożności strona pozwana wniosła o miarkowanie kary umownej, zwracając uwagę na okoliczność wykonania zobowiązania w znacznej części terminowo, a także podnosząc nadmierne wygórowanie kary umownej.

W dalszym toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją z dnia 19 lutego 2016 r. (nr (...)) zatwierdzono projekt budowlany i udzielono poprzednikowi prawnemu strony pozwanej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze na działce przy ul. (...) we W.. Decyzja ta następnie została zmieniona decyzją z dnia 15 czerwca 2016 r. nr (...) (w zakresie trafostacji kontenerowej), z dnia 28 lipca 2017 r. nr (...) (zmiany zagospodarowania terenu oraz części architektoniczno – budowlanej) oraz z dnia 10 lipca 2018 r. nr (...) (zmiany w lokalach usługowych i mieszkalnych, zmiany w zakresie okien na pierwszej kondygnacji).

Dowód: decyzja z dnia 19 lutego 2016 r. nr (...) (k. 67 i nast. akt), decyzja z dnia 15 czerwca 2016 r. nr (...) (k. 71 i nast. akt), decyzja z dnia 28 lipca 2017 r. nr (...) (k. 75 i nast. akt), decyzja z dnia 10 lipca 2016 r. nr (...) (k. 79 i nast. akt)

W dniu 25 stycznia 2017 r. powodowie jako kupujący oraz pozwana jako sprzedający zawarli umowę deweloperską, której przedmiotem był lokal mieszkalny jednopiętrowy nr (...) usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) we W., tj. w miejscu inwestycji (...). Cenę brutto sprzedaży ww. lokalu strony ustaliły na 215 000 zł.

Zgodnie z § 11 ust. 1 umowy, przekazanie lokalu kupującemu w posiadanie w celu wykonania robót wykończeniowych miało nastąpić do dnia 31 grudnia 2018 r.; kupującemu przysługiwało prawo domagania się zapłaty kary umownej w przypadku zwłoki powyżej 30 dni w zrealizowaniu tego zobowiązania przez dewelopera z przyczyn leżących po jego stronie, w wysokości 0,1 % brutto ceny sprzedaży lokalu, za każdy pełny tydzień zwłoki ponad 30 dni w stosunku do ww. terminu, jednak nie więcej niż 3 % brutto tej ceny (§ 15 ust. 4 umowy).

Zgodnie z § 13 ust. 1 umowy, termin przeniesienia własności lokalu miał nastąpić nie później niż do dnia 30 czerwca 2019 r.; kupującemu przysługiwało prawo domagania się zapłaty kary umownej w przypadku zwłoki dewelopera w zrealizowaniu tego zobowiązania, w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki.

Dowód: umowa deweloperska z dnia 25 stycznia 2017 r., Rep. A nr (...) (k. 10 – 29 akt)

Pismem z dnia 5 września 2018 r. spółka (...) Sp. z o.o. poinformowała pozwaną, że nie udało się uzyskać zgody właściciela działki sąsiedniej na ustanowienie służebności w zakresie drogi pożarowej, wobec czego spółka ta rozpoczyna prace nad rozwiązaniem zamiennym.

Dowód: pismo z dnia 5 września 2018 r. (k. 107 akt)

W dniu 19 listopada 2018 r. do Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej we W. (w dalszej treści: (...)) wpłynął wniosek pozwanej o uzgodnienie rozwiązania tymczasowego na okres 2 miesięcy doprowadzenia drogi pożarowej do budynku mieszkalnego przy ul. (...). W dniu 27 listopada 2018 r. do (...) wpłynęło pismo pozwanej informujące, że przedstawione do uzgodnienia rozwiązanie jest docelowe, nie zaś tymczasowe.

Pismem z dnia 16 stycznia 2019 r. (...) zobowiązała stronę pozwaną do uzupełnienia wniosku.

W dniu 25 stycznia 2019 r. pozwana przedłożyła (...) żądany opis warunków ochrony przeciwpożarowej.

Dowód: pismo pozwanej do (...) z dnia 16 listopada 2018 r. (k. 84 akt); pismo pozwanej do (...) z dnia 23 listopada 2018 r. (k. 85 akt); wezwanie (...) skierowane do pozwanej o uzupełnienie wniosku (k. 86 akt); pismo pozwanej do (...) z dnia 25 stycznia 2019 r. (k. 87 akt)

Lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) we W. został powodom przekazany do indywidualnego wykończenia w dniu 7 marca 2019 r.

Dowód: protokół odbioru jakościowego lokalu (k. 30 – 31 akt)

W dniach od 15 marca 2019 r. do 20 marca 2019 r. (...) przeprowadziła czynności kontrolno – rozpoznawcze w terenie planowanej drogi pożarowej do budynku przy ul. (...). W protokole ustaleń z ww. czynności stwierdzono m.in. brak możliwości zawracania wozu (...) w miejscu zakończenia drogi pożarowej (zbyt mały obszar manewrowy). Natomiast ustalono możliwość zawrócenia samochodów (...) w miejscu zaprojektowanej zawrotki na wjeździe do garażu podziemnego.

Postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2019 r., znak: WZ. (...)440.6.2018, (...) (...) odmówił wyrażenia zgody na odstąpienie od obowiązku wymienionego w § 12 ust. 9 i 10 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (tj. obowiązku zapewnienia przejazdu bez cofania lub zakończenia drogi pożarowej placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m, względnie innych rozwiązań umożliwiających zawrócenie pojazdu, z zastrzeżeniem, że dopuszcza się wykonanie odcinka drogi pożarowej o długości nie większej niż 15 m, z którego wyjazd jest możliwy jedynie przez cofanie pojazdu).

W uzasadnieniu ww. postanowienia wskazano, że – pomimo zaprojektowanego na końcu budynku miejsca do zawracania pojazdów – nie ma możliwości wykonania takiego manewru, zaś propozycja wykorzystania do zawracania wjazdu do garażu podziemnego także nie spełnia swojej roli z uwagi na długość odcinka drogi (ponad 40 m), na którym pojazdy te musiałyby cofać, oraz z uwagi na konieczność ich manewrowania w bezpośredniej bliskości chronionego budynku; przy czym nawet przy wprowadzeniu zakazu parkowania wzdłuż całej drogi pożarowej nie będzie możliwe zachowanie wymaganej odległości cofającego pojazdu od budynku. Doprowadzenie do budynku drogi pożarowej zgodnej z wymaganiami powinno zostać przewidziane już na etapie sporządzania projektu budowlanego.

Dowód: protokół pokontrolny (...) z dnia 20 marca 2019 r. (k. 88 – 93 akt); postanowienie z dnia 4 kwietnia 2019 r., znak: WZ. (...).440.6.2018 (k. 94 – 95v akt)

Postanowieniem z dnia 10 maja 2019 r., znak: WZ. (...).144.2.2019, wyrażono stronie pozwanej zgodę na odstąpienie od obowiązku wymienionego w § 12 ust. 9 i 10 Rozporządzenia MSWiA z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych – pod warunkiem wprowadzenia przez zarządcę ul. (...) zakazu zatrzymywania się na tej ulicy, stosownie do wskazań pkt 7 przedstawionych rozwiązań zamiennych.

Dowód: postanowienie z dnia 10 maja 2019 r., znak: WZ. (...).144.2.2019 (k. 96 – 97 akt)

Decyzją z dnia 21 sierpnia 2019 r. udzielono pozwolenia na użytkowanie inwestycji obejmującej m.in. budynek, w którym usytuowany jest lokal będący przedmiotem umowy deweloperskiej zawartej z powodami.

Dowód: decyzja z dnia 21 sierpnia 2019 r. nr (...) (k. 102 – 103 akt)

W dniu 30 sierpnia 2019 r. pozwana wystąpiła z wnioskiem o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów i zaświadczenie takie uzyskała w dniu 30 września 2019 r.

Dowód: wniosek z dnia 30 sierpnia 2019 r. (k. 105 – 105v akt), zaświadczenie nr (...) (k. 106 – 106v akt)

W dniu 4 grudnia 2019 r. strony podpisały umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży.

Dowód: umowa z dnia 4 grudnia 2019 r., Rep. A nr (...)r. (k. 32 – 41 akt).

Pismem z dnia 4 września 2019 r. pozwana spółka odniosła się do skierowanego do niej przez powodów wezwania do zapłaty, udzielając odpowiedzi odmownej.

Dowód: pismo pozwanej z dnia 4 września 2019 r. (k. 42 akt)

Pismem z dnia 2 grudnia 2019 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 12 075 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania tytułem kar umownych za brak realizacji zobowiązań w umówionych terminach. Wezwanie zostało doręczone stronie pozwanej w dniu 9 grudnia 2019 r.

Dowód: pismo powodów z dnia 2 grudnia 2019 r. (k. 43 akt); pismo strony pozwanej z dnia 13 grudnia 2019 r. (k. 44).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W rozpatrywanej sprawie dla oceny zasadności podnoszonych roszczeń konieczne było ustalenie, czy istniały podstawy do naliczania kar umownych za dwojakiego rodzaju naruszenie przez pozwanego dewelopera obowiązku terminowej realizacji jego zobowiązań, a to: opóźnione przekazanie przedmiotu umowy, tj. lokalu, w posiadanie powodów w celu wykonania przez nich prac wykończeniowych, oraz opóźnione przeniesienie własności lokalu.

Bezsporne jest, że strony postępowania łączyła umowa deweloperska, której istotą jest zobowiązanie się dewelopera do wzniesienia budynku oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę.

Zgodnie z brzmieniem art. 484 § 1 k.c., która to regulacja legła u podstaw żądania pozwu, w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody, zaś żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Zawarta bowiem w treści art. 483 § 1 k.c. regulacja dopuszcza możliwość zastrzeżenia w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania

lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Zgodnie natomiast z postanowieniami łączącej strony postępowania umowy, co stanowiło element bezsporny, pozwana spółka zobowiązała się zapłacić na rzecz powodów karę umowną na wypadek pozostawania w zwłóce z wykonaniem obowiązku: przekazania lokalu kupującemu w posiadanie w celu wykonania robót wykończeniowych do dnia 31 grudnia 2018 r.; oraz przeniesienia własności lokalu do dnia 30 czerwca 2019 r.

Poza sporem pozostawał również fakt, że pierwsze z ww. zobowiązań pozwana zrealizowała w dniu 7 marca 2019 r., zaś drugie – w dniu 4 grudnia 2019 r.

Zarzuty podniesione przez pozwaną koncentrowały się przede wszystkim wokół argumentu, że nie doszło do zwłoki pozwanej, lecz do jej opóźnienia, bowiem brak realizacji zobowiązań umownych w terminie wynikał z okoliczności, za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności (zaś kary umowne zastrzeżone zostały na wypadek zwłoki strony pozwanej, a zatem opóźnienia kwalifikowanego, tj. za które pozwana ponosi winę). Nie ulega wątpliwości, że regulacja zawarta w treści art. 484 § 1 k.c. pozostaje w ścisłym związku z brzmieniem art. 471 k.c. który kreuje domniemanie winy dłużnika, a zatem to na dłużniku spoczywa ciężar obalenia tego domniemania.

W ocenie Sądu za chybiony uznać należy zarzut strony pozwanej, jakoby konieczność wykonania dodatkowych prac w zakresie zabezpieczenia pożarowego (będąca kluczowym problemem, który „przesunął” umówione terminy) była okolicznością, za którą strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności. Zarówno z treści odpowiedzi na pozew, jak i z treści znajdującego się w aktach sprawy pisma z dnia 5 września 2018 r., skierowanego przez (...) Sp. z o.o. do pozwanej, wynika, że pierwotnym rozwiązaniem w tym zakresie – przewidzianym w projekcie budowlanym zatwierdzonym decyzją w przedmiocie pozwolenia na budowę z dnia 19 lutego 2016 r. – było uzyskanie zgody właściciela działki sąsiedniej na ustanowienie służebności w zakresie drogi pożarowej. Przy czym ustaleń poczynionych z właścicielem ww. działki nie sformalizowano w żaden sposób, opierając się na uzgodnieniach ustnych i zakładając, że „stosowne dokumenty, o ile będą potrzebne” zostaną podpisane na etapie realizacyjnym. Jak wynika z twierdzeń samej pozwanej, dopiero na końcowym etapie realizacji inwestycji skontaktowano się z właścicielem ww. działki, „celem uzyskania pisemnego potwierdzenia zgody na dysponowanie działką w celu zawracania pożarowego” i na tym etapie właściciel tej nieruchomości odmówił udzielenia zgody, co skutkowało decyzją pozwanej o zmianie pierwotnego założenia.

W ocenie Sądu, strona pozwana, jako profesjonalista w zakresie działalności deweloperskiej, powinna była mieć świadomość ryzyka, jakie stwarza brak uzyskania jednoznacznej, stanowczej, nieodwołalnej, możliwie sformalizowanej zgody właściciela działki sąsiedniej na ustanowienie służebności w zakresie drogi pożarowej, i to na etapie dużo wcześniejszym niż końcowy etap realizacji inwestycji. Nie było przeszkód, aby strona pozwana zawarła z ww. osobą trzecią np. umowę przedwstępną co do ustanowienia służebności. Jeżeli pozwana działała takich zaniechała, to tym samym sama naraziła się na przekroczenie terminów wykonania swoich zobowiązań wobec powodów.

Spółkę pozwaną obciążają zatem także wszelkie dalsze konsekwencje zaniedbania uzyskania zgody właściciela działki sąsiedniej na ustanowienie służebności w zakresie drogi pożarowej – w tym również konieczność podjęcia uzgodnień rozwiązań zamiennych z organami Państwowej Straży Pożarnej. Procedury uzyskiwania dokumentów administracyjnych, w tym przypadku od (...), nie mogą mieć wpływu na uwolnienie się pozwanej od odpowiedzialności za zwłokę, tym bardziej w sytuacji, że konieczność ich uzyskania w ogóle nie powstałaby, gdyby strona pozwana dołożyła należytej staranności przy uzgadnianiu rozwiązania pierwotnego. Trzeba przy tym zauważyć, że prace nad rozwiązaniem zamiennym (tj. alternatywą dla uzyskania zgody właściciela działki sąsiedniej na ustanowienie służebności w zakresie drogi pożarowej) nie mogły się rozpocząć wcześniej niż po dniu 5 września 2018 r. (vide pismo z dnia 5 września 2018 r. skierowane przez spółkę (...) Sp. z o.o. do pozwanej), a zatem prace projektowe i procedury zmierzające do uzyskania stosownego pozwolenia od (...) mogły się rozpocząć dopiero na mniej niż 4 miesiące przed uzgodnionym z powodami terminem przekazania lokalu w posiadanie (31 grudnia 2018 r.). Tym samym możliwość ich zakończenia w terminie już wówczas była bardzo mało prawdopodobna.

Z tych też względów, zbędne w niniejszej sprawie było przeprowadzenie dowodu z zasięgnięciem wiadomości specjalnych, o co wnosił pozwany. Domagał się on dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu pożarnictwa na okoliczność ustalenia, czy proponowane przez pozwaną na etapie realizacji inwestycji rozwiązanie zastępcze w zakresie ochrony pożarowej (w szczególności dotyczące alternatywnej drogi przeciwpożarowej, co do której wydano postanowienie (...) (...)nr (...)440.6.2018 z dnia 4 kwietnia 2019 r.) są zgodne z obowiązującymi przepisami, jaki byłby czas ich realizacji i czy odmowa ich zastosowania przez Straż Pożarną była zasadna. Wobec tak zakreślonej tezy dowodowej, zadaniem biegłego byłoby de facto wypowiedzenie się na temat obowiązujących przepisów, tymczasem sąd nie jest związany opinią biegłego w zakresie jego wypowiedzi odnoszących się do - zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji sądu - kwestii ustalenia i oceny faktów oraz sposobu rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli biegły, z przekroczeniem granic swojej kompetencji - obok wypowiedzi w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych - zamieści w opinii także sugestie co do sposobu rozstrzygnięcia kwestii prawnych, sąd powinien je pominąć (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2018 r., sygn. akt I CSK 551/17, i przytoczone tam orzecznictwo).

Opinia w pozostałym zakresie tezy dowodowej sformułowanej przez pozwaną (mieszczącym się w zakresie kompetencji biegłego) byłaby zaś nieprzydatna dla rozstrzygnięcia kwestii istotnych w niniejszej sprawie. Strona pozwana, formułując tezę dowodową w przytoczony powyżej sposób, dąży do przeniesienia środka ciężkości sporu na to, czy organ (...) zasadnie czy też niezasadnie odmówił pozwanej (postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2019 r.) wyrażenia zgody na odstąpienie od wymogów z § 12 ust. 9 i 10 Rozporządzenia MSWiA w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Biegły sporządzający opinię w niniejszym postępowaniu cywilnym z przyczyn oczywistych nie mógłby dokonać takiej oceny, skoro właściwym środkiem kontroli merytorycznej tegoż postanowienia było zaskarżenie go w trybie k.p.a. zażaleniem do organu wyższego stopnia, tj. (...) (...). Zażalenia takiego pozwana nie złożyła, powołując się (w odpowiedzi na pozew) na „nagłący czas”, wydaje się jednak, że nie było przeszkód, aby pozwana zadziałała dwutorowo i z jednej strony ustaliła z (...) procedowanie kolejnego rozwiązania zamiennego, zaś z drugiej zaskarżyła odmowę zgody na poprzednie rozwiązanie zamienne. Uzyskanie od (...) (...) postanowienia odmiennej treści mogłoby potencjalnie stanowić o uprawdopodobnieniu, że to nie pozwana, lecz organ wojewódzki (...), przyczynił się do opóźnienia w realizacji przez pozwaną jej zobowiązań wynikających z umowy zawartej z powodami. Biegły, którego Sąd w niniejszej sprawie miałby powołać na okoliczność, czy odmowa zastosowania przez (...) proponowanych przez pozwaną rozwiązań zastępczych w zakresie ochrony pożarowej była czy też nie była zasadna, nie mógłby w wyrażaniu tego rodzaju ocen zastąpić organu wyższego stopnia względem (...) (...), a do tego właśnie zmierzałoby przeprowadzenie wnioskowanego przez pozwaną dowodu. Bezprzedmiotowe byłoby także wypowiedzanie się przez biegłego co do tego, jaki byłby czas realizacji ww. rozwiązań zamiennych, bowiem byłyby to rozważania czysto hipotetyczne, skoro poza sporem jest, że pozwana ostatecznie zdecydowała się na kolejne rozwiązanie zamienne, zaś kwestionowane przez nią postanowienie z dnia 4 kwietnia 2019 r. zostało wydane ponad 3 miesiące po upływie terminu, w którym pozwana miała zrealizować swoje zobowiązanie do przekazania lokalu powodom w celu wykonania robót wykończeniowych.

Reasumując, wnioskowany przez pozwaną dowód miałby wykazać fakty nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro – jak już wskazano – konieczność uzyskania aprobaty (...) dla rozwiązań zamiennych w ogóle nie powstałaby, gdyby strona pozwana dołożyła należytej staranności przy uzgadnianiu rozwiązania pierwotnego, czego nie uczyniła. Sąd dowód ten został przez Sąd pominięty na podstawie art. 235² § 1 pkt 2) k.p.c. Wskazać w tym miejscu należy, że granice postępowania dowodowego wyznacza norma art. 227 k.p.c., która wyraźnie ogranicza postępowanie dowodowe do czynienia ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia.

Pozwana wskazała nadto na dwie jeszcze przyczyny opóźnienia, a to nie dające się przewidzieć w dacie zawarcia umowy deweloperskiej zmiany legislacyjne skutkujące koniecznością uzyskania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz kryzys na rynku budowlanym skutkujący brakiem siły roboczej. W ocenie Sądu argumentacja pozwanej w tym zakresie zasługuje na częściowe podzielenie.

Istotnie, zawierając umowę z powodami w styczniu 2017 r. pozwana nie mogła przewidzieć zajścia przedmiotowej zmiany ustawowej co do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności i jej ewentualnych reperkusji (nie mogła uwzględnić w proponowanych warunkach umowy spekulacji co do wpływu ewentualnej zmiany na terminy wykonania zobowiązań umownych). Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów została bowiem uchwalona dopiero w dniu 20 lipca 2018 r. Postępowanie w przedmiocie uzyskania zaświadczenia trwało jedynie miesiąc, co pozwala przyjąć, że pozwana dołożyła wszelkich starań, aby przyspieszyć uzyskanie zaświadczenia. Z tych względów uznać należy, że okres zwłoki w wykonaniu zobowiązania do zawarcia umowy przeniesienia własności należy pomniejszyć o czas trwania tej procedury, zainicjowanej wnioskiem pozwanej z dnia 30 sierpnia 2019 r., a zakończonej wydaniem żądanego zaświadczenia, co nastąpiło w dniu 30 września 2019 r. (łącznie 4 pełne tygodnie i 3 dni, a ponieważ umowa stanowi o rozpoczętych tygodniach, należy liczyć 5 tygodni). Tym samym uznać należy, że zwłoka w zawarciu umowy przeniesienia własności wynosiła nie 23 tygodnie (od 1 lipca 2019 r. do 4 grudnia 2019 r.), lecz 18 tygodni, co skutkuje karą umowną na poziomie 9 000 zł (18 tygodni x 500 zł).

Sąd nie uwzględnił przy tym argumentacji pozwanej zmierzającej do wykazania pismem z dnia 5 listopada 2019 r., że pozwana była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej już w dniu 5 listopada 2019 r. Istotnie pozwana skierowała takie pismo do powodów (k. 128 i nast.), przedłożyła jednocześnie kopię książki nadawczej, lecz nie zaferowała dowodu doręczenia tego pisma powodom, stąd nie sposób ustalić, czy otrzymali oni to pismo, a jeśli tak – to w jakiej dacie. Przy czym zauważyć należy, że umowa deweloperska w § 13 przewidywała określone uprawnienia dewelopera w razie nieprzystąpienia kupujących do podpisania umowy w terminie wskazanym przez dewelopera (wyznaczenie drugiego terminu, a w razie ponownego nieprzystąpienia – odstąpienie od umowy). Mając na uwadze, że pismo zgłaszające gotowość do zawarcia umowy zostało do powodów skierowane w dniu 5 listopada 2019 r., zaś do podpisania umowy doszło w dniu 4 grudnia 2019 r., tj. po upływie 4 tygodni, rodzi się pytanie, dlaczego powód z tych uprawnień nie skorzystał. Powód bowiem nie dowodził w niniejszym postępowaniu, aby wyznaczył powodom drugi termin pod rygorem skorzystania z prawa odstąpienia od umowy.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut wpływu kryzysu w branży budowlanej na przebieg inwestycji. Strona pozwana ponosiła bowiem odpowiedzialność za zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywała (por. art. 474 k.c.).

Z ostrożności strona pozwana wniosła o miarkowanie kary umownej, zwracając uwagę na okoliczność wykonania zobowiązania w znacznej części terminowo, a także podnosząc nadmierne wygórowanie kary umownej. Również te argumenty nie zasługiwały na podzielenie, skoro ostatecznie powodowie nie mieli możliwości wykonania prac wykończeniowych w lokalu w terminie umówionym, jak również przeniesiona na nich została własność lokalu z aż 18 – tygodniową zwłoką. Kary zastrzeżonej nie można było przy tym uznać za nadmierne wygórowaną. Kara ta, przyjmując proporcje dochodzonej kwoty do ceny brutto lokalu, wynosi 5,85%, co nie może zostać uznane za znaczący odsetek wartości przedmiotu umowy. Na marginesie, zastanawiające jest podniesienie takiego zarzutu w odniesieniu do postanowień umownych, które strona pozwana sama wszak zredagowała, jako że pochodzą one ze stosowanego u niej wzorca umowy.

W konsekwencji należało uznać, że strona pozwana dopuściła się zwłoki powyżej 30 dni w przekazaniu lokalu do indywidualnego wykończenia, jak również zwłoki w zawarciu umowy przeniesienia prawa własności – aczkolwiek w tym drugim przypadku zwłoki w mniejszym wymiarze aniżeli podnoszona w pozwie – tym samym nienależycie wykonała świadczenie niepieniężne, do którego spełnienia była zobowiązana. Zatem spełnione zostały przesłanki naliczenia kar umownych.

Zwłoka w zakresie protokolarnego przekazania przedmiotu umowy nastąpiła w okresie od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 7 marca 2019 r., przy czym umowa zastrzegała prawo domagania się kary umownej w tym przypadku dopiero po upływie 30 dni od zastrzeżonego terminu. Mając zatem na uwadze wysokość kary określoną jako 0,1 % x 215 000 zł

za każdy pełny tydzień zwłoki po upływie 31 stycznia 2019 r., tj. łącznie 5 tygodni, kara umowna za naruszenie tego obowiązku wynosi $0,1\% \times 215\,000 \times 5$, czyli 1 075 zł.

Zwłoka w zawarciu umowy przeniesienia prawa własności trwała od 1 lipca 2019 r. do dnia 4 grudnia 2019 r., z „przerwą” w okresie od 30 sierpnia 2019 r. do 30 września 2019 r., przy czym umowa zastrzegła prawo domagania się kary umownej w tym przypadku w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki. Zatem mając na uwadze 18 tygodni zwłoki, kara umowna z tego tytułu wynosi 9 000 zł.

Ostatecznie zatem zasądzić należało należność główną w kwocie 10 075 zł (punkt I sentencji wyroku). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu (punkt II sentencji wyroku).

Zasądzenie odsetek ustawowych znajduje swe uzasadnienie w brzmieniu art. 481 § 1 k.c., po myśli którego wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia w spełnieniu świadczenia, chociażby nie poniósł szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z uwagi na fakt, iż roszczenia objęte pozwem miały charakter bezterminowy, po myśli art. 455 k.c. winny być one spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do zapłaty. Pismem z dnia 2 grudnia 2019 r. powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty kwoty 12 075 zł tytułem kar umownych wyznaczając termin 7 dni na zapłatę, a pismo to strona pozwana otrzymała w dniu 9 grudnia 2019 r. (co potwierdza w odpowiedzi z 13 grudnia 2019 r.). Stąd odsetki Sąd zasądził od 17 grudnia 2019 r.

Orzeczenie o kosztach w pkt II sentencji oparto na treści art. 100 k.p.c., przy przyjęciu, że powodowie proces wygrali w 80%. Koszty, jakie ponieśli powodowie w procesie, obejmują: opłatę sądową od pozwu w kwocie 750 zł, kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3 600 zł tytułem kosztów zastępstwa przez profesjonalnego pełnomocnika, łącznie 4 367 zł, zaś koszty poniesione przez pozwaną: 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 3 600 zł tytułem kosztów zastępstwa przez profesjonalnego pełnomocnika, łącznie 3 617 zł. Zatem powodowie winni otrzymać zwrot 3 493,60 zł, zaś pozwana – 723,40 zł. Po wzajemnym skompensowaniu tych kwot do zwrotu od pozwanej na rzecz powodów przypada zatem kwota 2 770,20 zł (punkt III sentencji).